



Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset
Hansborggade 30
6100 Haderslev
T 7452 0152
F 7452 7454
E haderslev@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr. 13 97 62 95

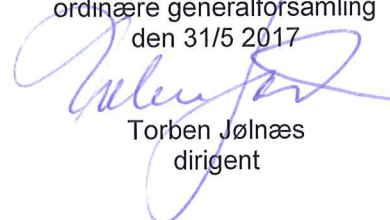
FSR - danske revisorer

Ejendomsselskabet Jølnæs ApS

Torvet 3
6100 Haderslev

Årsrapport for perioden 1/1-2016 - 31/12-2016
2. regnskabsår

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 31/5 2017



Torben Jølnæs
dirigent

CVR-nr. 36 94 30 92

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder*

Tal tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger:	
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer.....	6
Arsregnskab:	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for perioden 1/1-2016 - 31/12-2016.....	11
Balance pr. 31/12-2016.....	12
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser	14
Noter.....	15

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>Ejendomsselskabet Jølnæs ApS Torvet 3 6100 Haderslev</p> <p>CVR-nr.: 36 94 30 92 Hjemstedskommune: Haderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december Regnskabsklasse: B Tilvalg af enkelte regler fra klasse: C</p>
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet omfatter investering og udlejning af fast ejendom.
Antal beskæftigede	Selskabet har ikke beskæftiget lønnede ansatte
Bestyrelse	Selskabet har ingen bestyrelse
Direktion	Torben Jølnæs
Revisor	<p>Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev</p>

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af fast ejendom til privat og erhverv.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har udviklet sig positivt, og har givet et bedre dækningsbidrag end sidste år. Selskabets renteswap har dog udviklet sig negativt, og har således påvirket resultatet negativt. Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016 for Ejendomsselskabet Jølnæs ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

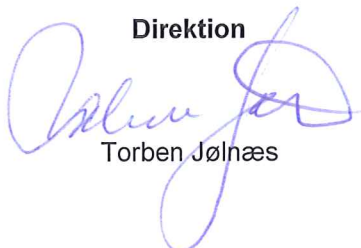
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for at undlade revision af årsregnskabet.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 22. maj 2017

Direktion

Torben Jølnæs

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Jølnæs ApS

Erklæring om review af årsregnskabet

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jølnæs ApS for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

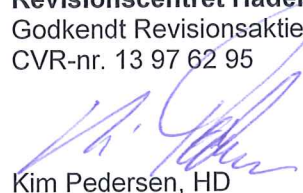
I tilknytning til vores review af årsregnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vi har derudover overvejet, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Haderslev, den 22. maj 2017
Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 13 97 62 95



Kim Pedersen, HD
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for perioden 1/1-2016 - 31/12-2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Bekendtgørelse om overgangsbestemmelser er benyttet vedrørende revurdering af restværdier og indregning af eventualskat.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

I resultatopgørelsen er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne "Lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når lejen forfalder til betaling. Lejeindtægen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger der kan henføres direkte til driften af selskabets ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jølnæs Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og afregnes via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i Acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger samt installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	4.000 tkr.
Installationer	8-14 år	0 tkr.

Aktiver med en kostpris på under tkr. 13 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/-omkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2016-31.12.2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
BRUTTOFORTJENESTE	879.119	822.982
ORDINÆRT RESULTAT FØR AF- OG NEDSKRIVNINGER	879.119	822.982
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-153.783	-152.259
ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	725.336	670.723
Andre finansielle indtægter	0	317.490
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-10.977	-11.736
Andre finansielle omkostninger	-533.557	-483.074
RESULTAT FØR SKAT	180.802	493.403
2 Skat af årets resultat	-55.747	-96.226
ÅRETS RESULTAT	125.055	397.177
som af ledelsen foreslås disponeret således:		
Omkostninger i forbindelse med stiftelse/kapitalforhøjelse	0	2.330
Overført til næste år	125.055	394.847
Disponeret i alt	125.055	397.177

Balance pr. 31. december 2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	11.326.173	11.454.640
3 Materielle anlægsaktiver i alt	11.326.173	11.454.640
Anlægsaktiver i alt	11.326.173	11.454.640
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.800	100
Tilgodehavender i alt	1.800	100
Likvide beholdninger	37.484	57.783
Omsætningsaktiver i alt	39.284	57.883
AKTIVER I ALT	11.365.457	11.512.523

Balance pr. 31. december 2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Anpartskapital.....	50.000	50.000
Overkurs ved emission.....	0	1.368.591
Overført resultat.....	1.888.493	394.847
4 Egenkapital i alt.....	1.938.493	1.813.438
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat.....	319.427	289.269
5 Hensatte forpligtelser i alt.....	319.427	289.269
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.379.157	5.750.591
Anden gæld.....	2.039.493	1.954.444
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	7.418.650	7.705.035
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Kortfristet del af langfristet gæld.....	375.000	375.000
Kreditinstitutter i øvrigt.....	0	442.905
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	4.900	9.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	20.000	32.625
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	735.875	260.692
Selskabsskat.....	25.589	102.320
Skyldig moms og afgifter.....	33.906	0
Anden gæld.....	493.616	482.039
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	1.688.887	1.704.781
Gældsforpligtelser i alt.....	9.107.537	9.409.816
PASSIVER I ALT.....	11.365.457	11.512.523

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser:	<p>Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev tkr. 8.305 (nom. restgæld t.kr. 5.754) med pant i ejendommen Torvet 3, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør tkr. 11.326 pr. 31. december 2016.</p> <p>Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der stillet følgende sikkerheder: Ejerpantebrev nom. tkr. 4.000 med pant i ejendommen Torvet 3 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør tkr. 11.326 pr. 31. december 2016.</p>
Garantiforpligtelser:	Pr. 31. december 2016 har selskabet gennem pengeinstitut stillet garanti overfor renteswap i tidligere pengeinstitut for samlet tkr. 2.300.
Kautionsforpligtelser:	Selskabet har afgivet kaution, for søsterselskabets mellemværende med Frøs Sparekasse, som på balancedagen udgør tkr. 4.
Leje- og leasingforpligtelser:	Ingen
Eventualaktiver og -forpligtelser:	Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb fremgår af årsrapporten for Jølnæs Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter

Note	2016 Kr.	2015 Kr.	
1 Afskrivninger og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			
Bygninger	-153.783	-152.259	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt....	<u>-153.783</u>	<u>-152.259</u>	
2 Årets skatter			
Skat af årets resultat	-25.589	-102.320	
Udskudt skat af årets resultat.....	-14.758	6.094	
Regulering udskudt skat primo.....	-15.400	0	
Årets skatter i alt	<u>-55.747</u>	<u>-96.226</u>	
3 Materielle anlægsaktiver			
		Grunde og bygninger	
Kostpris, primo		11.606.899	
Tilgang i årets løb.....		25.316	
Afgang i årets løb		0	
Kostpris, ultimo.....		<u>11.632.215</u>	
Af- og nedskrivninger, primo		-152.259	
Årets afskrivninger		-153.783	
Af- og nedskrivninger, ultimo.....		<u>-306.042</u>	
Regnskabsmæssig værdi.....		<u>11.326.173</u>	
4 Egenkapital			
	Primo	Årets bevægelser	Ultimo
Anpartskapital.....	50.000	0	50.000
Overkurs ved emission.....	1.368.591	-1.368.591	0
Overført resultat	394.847	1.493.646	1.888.493
Egenkapital i alt.....	<u>1.813.438</u>	<u>125.055</u>	<u>1.938.493</u>
5 Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat, primo		289.269	295.363
Årets bevægelser		14.758	-6.094
Regulering udskudt skat primo, ændret skattesats.....		15.400	0
Hensættelser til udskudt skat, ultimo		<u>319.427</u>	<u>289.269</u>
Hensatte forpligtelser i alt.....		<u>319.427</u>	<u>289.269</u>